

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Richard-Wagner-Straße/Schulstraße - 1. Ä n d e r u n g“
der Gemarkung Uhingen
Begründung vom 26.06.2009**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Planungskonzeption**
- 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 7. Umfang der Erschliessung**
- 8. Natur und Umwelt**
- 9. Planverwirklichung**
- 10. Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich des Wohnquartiers Richard-Wagner-Straße/Schulstraße war vorgesehen 22 Doppelhäuser mit den dazugehörigen Stellplatzflächen zu errichten. Der qualifizierte Bebauungsplan „Richard-Wagner-Straße/Schulstraße“, in Kraft getreten am 20.08.2005, sichert diese Planung ab.

In den Jahren 2005 und 2006 fand das Angebot großes Interesse, so dass 11 Doppelhäuser verkauft und erstellt werden konnten. Nunmehr hat die Nachfrage nach Doppelhäusern deutlich nachgelassen. Andererseits liegen konkrete Anfragen zu einer Bebauung mit Einzelhäusern vor.

Die Verwaltung hat nunmehr ein Konzept überlegt, bei dem den Interessen des Wohnungsbaumarktes, der städtebaulichen Entwicklung sowie den dort bereits wohnhaften Bürgern Rechnung getragen werden kann. Die neue Planung sieht keine Intensivierung der Bebauung vor, sondern soll in aufgelockerter Form statt 10 Doppelhäuser, 2 Doppelhäuser und 6 Einzelhäuser zulassen. Die Gebäude dürfen von ihrer Höhe und Kubatur nicht von der vorhandenen Bebauung im Plangebiet abweichen. Entsprechende Entwürfe wurden im Technischen Ausschuss und Verwaltungsausschuss bereits diskutiert und gebilligt. Der Bebauungsplan lässt bisher schon Einzelhäuser zu. Allerdings sind die geplanten Zuschnitte der Baufenster und der Grundstücke für die politisch angestrebte kostengünstige und ressourcensparende Bebauung nicht geeignet. Hier würden Grundstücksgrößen bis 500 m² entstehen.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der VVG Albershausen/Uhingen, genehmigt am 01.05.1999 weist für diesen Bereich des „Richard-Wagner-Straße/Schulstraße“ ein Wohngebiet aus und sichert die Planungsziele grundsätzlich ab. Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt.

3. Rechtsverfahren und bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Richard-Wagner-Straße/Schulstraße“ rechtsverbindlich seit 20. August 2005. Geändert wird lediglich der Bebauungsplan im südlichen Teil. Textteil und Satzung über örtliche Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

Da es sich um eine bereits überplante und weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen handelt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden. Die zulässige Grundfläche auf allen bebaubaren Grundstücke ist kleiner als 20.000 m² und berechnet sich wie folgt:

Fläche der bebaubaren Grundstücke	2.895 m ²
Grundflächenzahl	0,4
mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 3 BauNVO	0,2
Maximal mögliche Überbauung	0,6
ergibt 2.765 m ² x 0,6	1.737 m ²

Da die Änderungen und Ergänzungen nicht von grundlegender Bedeutung und Art sind wird das beschleunigte Verfahren ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.300 m², davon entfallen auf die Baugrundstücke 2.895 m² und auf die private Erschließungsstraße ca. 405 m². Die Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Das Baugebiet ist an die Buslinie Uhingen-Göppingen sowie die Bürgerbuslinie angeschlossen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1500 m.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Kindertagesstätte „Gerhart-Hauptmann-Straße“, die Grund-, Haupt-, und Werkrealschule Hieberschule sowie die weiterführenden Schulen in Uhingen und den Nachbarstädten sichern den Bedarf an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen ab.

5. Planungskonzeption

Eine Änderung des Textteils ist nicht erforderlich, da bisher schon Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind. Auch an der möglichen Kubatur der Gebäude sind keine Änderungen geplant.

Um die Errichtung von Einzelhäusern auf zeitgemäßen, d. h. bezahlbaren Grundstücken realisieren zu können, wird eine Neuaufteilung der Grundstücke notwendig. Damit verbunden ist die planungsrechtlich relevante Änderung der Baufenster, ohne das dies zu einer Änderung in der Intensität der Bebauung führt. Im Gegenteil, durch die konzentrierte Anordnung von Garagen im westlichen Bereich des Plangebiets können die bisher störenden Garagenfenster entlang der Schulstraße vermieden werden. Gleichzeitig wird auch die Bereitstellung von Garagen an Interessenten möglich, die nicht im Plangebiet wohnen.

Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, welche in ihrer Breite der neuen Konzeption angepasst wurde und das direkte Anfahren der Grundstücke zulässt.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Textteil des Bebauungsplans „Richard-Wagner-Straße/Schulstraße“, rechtsverbindlich seit 20.08.2005 gilt unverändert weiter. Ebenso die Satzung über örtliche Bauvorschriften mit gleichem Datum.

Eine geringfügige Änderung des Textteils des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Privatweg zu Gunsten der Stadt Uhingen, um die Verlegung und Unterhaltung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen zu sichern.

7. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

8. Natur und Umwelt

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich und um eine überplante und bereits weitestgehend genutzte Wohnbaufläche handelt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist deshalb nicht erforderlich. Hierzu besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil durch die Planung keinerlei zusätzliche Eingriffe in Bereiche des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

9. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet kann kurzfristig erschlossen werden. Nach Rechtskraft des Planes können die Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden.

10. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Uhingen getragen. Zusätzliche Erschließungskosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

Aufgestellt:
Uhingen, den 26.06.2009

Reinhard Goldmann
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Stadtverwaltung